

## **ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR**

### **1. Descrição da necessidade da contratação:**

A contratação será realizada com respaldo na Lei Complementar Municipal nº 918/2024.

### **2. Previsão da contratação no plano de contratações anual:**

O objeto não consta no Plano de Contratação Anual, visto tratar-se de leilão.

### **3. Levantamento de mercado, (justificativa técnica e econômica da escolha do tipo de solução a contratar).**

A alienação do bem será realizada por meio da modalidade leilão, de forma eletrônica, do tipo maior lance ou oferta, nos termos da lei nº 14.133/2021.

A modalidade escolhida é obrigatória, considerando que o objeto é alienação de bens imóveis do patrimônio público municipal, nos termos do inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar 14.133/2021.

### **4. Requisitos da contratação**

Poderão participar do processo licitatório modalidade leilão, qualquer pessoa física ou jurídica que se enquadre nos parâmetros da lei 14.133/2021.

A forma de pagamento do valor dos bem imóvel será à vista ou parcelada, conforme detalhado no Termo de Referência e minuta do edital.

**Ressaltamos que o imóvel se trata de bem imóvel, conforme aqui descrito.**

Será concedido o direito de preferência a que se refere o art. 77 da Lei Federal nº 14.133, de 2021. Para isso, o licitante que desejar usufruir do direito de preferência, deverá apresentar documento que comprove a situação, nos termos do art. 77 da Lei 14.133/2021.

O leilão deverá ser realizado no modelo eletrônico através de plataforma online, salvo comprovada inviabilidade técnica ou desvantagem para a Administração, hipótese em que serão indicados o local, o dia e a hora de sua realização.

Por fim, o processo licitatório poderá ser conduzido por servidor designado como pregoeiro, nomeado como Leiloeiro Administrativo, nos termos do Decreto Municipal nº 8.412/2024, ou através de leiloeiro oficial, nos termos do art. 31, caput da Lei nº 14.133/2023, sendo este último mais custoso para a alienação do bem imóvel pois há um custo adicional para o arrematante referente a taxa de comissão do leiloeiro.

### **5. Estimativas das quantidades e valor da contratação**

Foi realizada avaliação técnica com empresa especializada, a qual estabeleceu o valor de mercado do

imóvel, sendo este o adotado para delimitar o valor do imóvel que se pretende realizar no leilão.

Convém frisar que os valor mínimo a ser fixado está adequado aos preços praticados no mercado imobiliário.

Considerando que já foram realizados dois processos de alienação e em nenhum deles apresentou-se interessados, o valor mínimo a ser lançado é de **R\$ 3.415.170,60 (TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E QUINZE MIL, CENTO E SETENTA REAIS E SESSENTA CENTAVOS), correspondente ao valor máximo da avaliação, com o desconto de 10% nela previsto.**

#### **6. Descrição da solução**

Conforme lei 14.133/2021 a solução para alienar o bem imóvel será a realização de processo licitatório na modalidade Leilão Eletrônico, sendo essa a forma escolhida para o presente objeto, considerando que o inciso XL, do art. 6º, da Lei Complementar nº 14.133/2021, vincula a Administração Pública a realizar a contratação nessa modalidade quando o objeto for alienação de bens públicos, bem como a Lei Complementar Municipal nº918/2024 estabelece a obrigatoriedade de realização de leilão, nos termos da Lei Complementar nº 14.133/2021.

#### **7. Justificativas para o parcelamento ou não da contratação:**

A alienação será realizada por LOTE UNICO, pois trata-se de único imóvel.

#### **8. Demonstrativo dos resultados pretendidos:**

Com a arrecadação do valor da alienação do bem imóvel será possível investir na construção da nova sede, trazer uma melhora no atendimento da população assim como investir menos em manutenções.

#### **9. Providências a serem adotadas pela Administração previamente à celebração do contrato:**

Não há providências prévias a serem adotadas pela administração.

#### **10. Contratações correlatas e/ou interdependentes:**

Considerando novamente a inexistência de interessados nos dois certames anteriormente instaurados, bem como, a necessária permanência das atividades da Câmara no prédio onde hoje se encontra até a conclusão das obras do novo local que a abrigará, é viável e dentro das práticas de mercado, que, em caso de arrematação do prédio objeto do presente em novo leilão a ser realizado, que o arrematante fique obrigado a locá-lo ao Município pelo tempo necessário para conclusão das obras e transferência da Câmara para o novo local. Estima-se em 36 meses o prazo para conclusão das obras e transferência das atividades da Câmara. Tal prazo poderá sofrer alterações conforme o andamento das obras,

permanecendo a obrigação da locação retro citada, pelo prazo necessário.

- 11. Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável.**

Não cabe ao presente objeto.

- 12. Permanência no imóvel:**

Tratando-se de imóvel em que hoje funciona a câmara municipal, o arrematante somente poderá entrar na posse do imóvel, após a transferência da mesma para novo local, como retro citado (10), devendo constar cláusula da competente escritura.

- 13. Posicionamento conclusivo sobre a adequação da contratação para o atendimento da necessidade a que se destina:**

Conforme informações aqui expostas, a forma mais adequada encontrada para atender a necessidade do objeto será a realização de um processo licitatório na modalidade leilão eletrônico para alienar os bens imóveis mencionados na tabela anexa deste ETP.

O edital deverá seguir os critérios expostos no Decreto Municipal Nº 8.214/2024, que regulamenta os procedimentos na licitação na modalidade leilão.

**Leme, de setembro de 2025**

**CLAUDEMIR APARECIDO BORGES**

**PREFEITO MUNICIPAL**

**Definição do objeto e preço mínimo:**

LOTE	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO
01	<p>O terreno está localizado no município e comarca de Leme, com frente para a Avenida 29 de Agosto. Confronta-se, à direita, com a Rua Dr. Querubino Soeiro, à esquerda, com o prédio comercial de nº 566, e aos fundos, com o imóvel residencial de nº 261. O prédio possui a numeração 544 e conta com uma área construída de 834,70 m². O terreno, em sua totalidade, mede 17,80 metros de frente por 35 metros de profundidade. O imóvel está registrado sob a matrícula nº 67.325 e possui o cadastro imobiliário 1.0145.0325.00.</p> 	<p><b>R\$ 3.415.170,60</b>  <b>(três milhões,</b>  <b>quatrocentos e</b>  <b>quinze mil, cento e</b>  <b>setenta reais e</b>  <b>sessenta centavos)</b></p>